

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cerqueira César/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ALANA GONÇALVES PRATES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.443.378-09; **bem como seu cônjuge, se casada for; e da THERMAS DE SANTA BÁRBARA GLEBA I.**

O Dr. Danilo Martini De Moraes Ponciano de Paula, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cerqueira César/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Alienação Judicial de Bens** ajuizada por **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em face de **ALANA GONÇALVES PRATES - Processo nº 0001435-18.2025.8.26.0136**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como

os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custado exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 21.541 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 05, da quadra EM, do loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara Gleba I, situado na zona urbana do Município de Águas de Santa Bárbara, comarca de Cerqueira César/SP, de forma retangular, com a área de 450,00 quadrados, com as seguintes confrontações: Frente 15,00m, com a Rua 199, fundos 15,00 m com área livre; esquerda 30,00 metros com lote 06; direita 30,00 m com lote 04. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos TST Tribunal Superior do Trabalho –SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANDRE FELIPE GONÇALVES PRATES. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução

Trabalhista, Processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por SOLANGE MARIA DE VASCONCELOS contra ELIEZER XAVIER PRATES e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do processo nº 1000507-70.2018.5.02.0441, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ELIEZER XAVIER PRATES. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ELIEZER XAVIER PRATES. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca judicial nos autos do processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447.

Contribuinte nº 0.01.01.06.0117.01.00.01.00.0.

MATRÍCULA Nº 21.542 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 06 da quadra EM do loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara Gleba I, situado na zona urbana do município de águas de Santa Bárbara, comarca de Cerqueira César/SP, de forma retangular, com a área de 450,00 com as seguintes confrontações: frente 15,00 com a Rua 199, Fundos 15,00 com área livre, Esquerda 30,00 m com lote 07, direita 30,00 com lote 05. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos TST Tribunal Superior do Trabalho –SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANDRE FELIPE GONÇALVES PRATES. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por SOLANGE MARIA DE VASCONCELOS contra ELIEZER XAVIER PRATES e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do processo nº 1000507-70.2018.5.02.0441, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ELIEZER XAVIER PRATES. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ELIEZER XAVIER PRATES. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca judicial nos autos do processo nº 1000878-11.2021.5.02.0447.

Consta às fls. 47 e 49 do auto de avaliação que o imóvel possui área de 900m e 288 m de área construída, e que está situado à Lote 05 e 06 - quadra EM - Gleba I, Santa Bárbara Resort, Águas de Sta. Bárbara/SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 703.789,56 (Setecentos e três mil, setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Cerqueira César, 04 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Danilo Martini De Moraes Ponciano De Paula
Juiz de Direito